



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 09 juillet 2026

4^{ème} OBJET

Dossier 19382 – Demande de Monsieur Vanderhofstadt pour isoler la toiture, créer deux chiens-assis ainsi que transformer les combles dans un immeuble à appartements, Avenue des Traquets 32

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
Au PPAS n°8 : le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé **PPA N° 8 QUARTIER DES PARADISIERS** approuvé par arrêté royal en date du 28/07/1988.

DESCRIPTION : **isoler la toiture, créer deux chiens-assis ainsi que transformer les combles dans un immeuble à appartements**

MOTIFS :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

ENQUETE : Du **12/06/2026** au **26/06/2026**, 1 lettre de remarques nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- la question de l'impact des modifications en toiture sur les panneaux solaires voisins du n° 34 ;

AUDITION : Monsieur Vanderhofstadt, le demandeur et Monsieur Hakem, le réclamant.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en ce que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé **PPA N° 8 QUARTIER DES PARADISIERS** approuvé par arrêté royal en date du 28/07/1988 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture, créer deux chiens-assis ainsi que transformer les combles dans un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création de deux lucarnes en toiture, l'une avant, l'autre arrière ;
- l'aménagement de deux chambres avec salle de bain dans les combles ;

- création d'un duplex 4 chambres dans l'immeuble ;
- la mise en conformité de la modification des châssis et de la porte d'entrée de l'immeuble ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/06/2026 au 26/06/2026 et qu'une lettre de remarque a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces remarques portent principalement sur :

- la question de l'impact des modifications en toiture sur les panneaux solaires voisins du n° 34 ;

Considérant que la demande porte sur la transformation des combles d'un immeuble de 3 appartements deux chambres chacun en situation de droit ; que chaque niveau comprend un appartement deux chambres avec pièces de vie à l'avant et chambres à l'arrière munies d'un balcon ;

Considérant que le rez-de-chaussée contient 3 caves privatives et deux garages communs ; qu'un accès à un jardin est également présent au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'appartement du 3^{ème} niveau est agrandi vers les combles (ajout de deux chambres avec une salle de bain) pour le transformer en un duplex 4 chambres ;

Considérant que pour ce faire, deux lucarnes sont ajoutées en toiture, l'une à l'avant, l'autre à l'arrière ; que ces deux lucarnes sont conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces deux lucarnes sont bien intégrées en toiture avec un retrait d'1m environ par rapport au plan de façade et un recul d'1,08m par rapport à la mitoyenneté ; que ce positionnement joue également en faveur des panneaux solaires voisins du n° 34 ;

Considérant que les lucarnes sont habillées d'un enduit sur isolant de teinte blanche ; que les châssis sont en PVC de teinte blanche, comme les châssis des deux façades avant et arrière ;

Considérant que la toiture de l'immeuble est également isolée par l'extérieur et est dès lors très légèrement rehaussée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation de la toiture par l'extérieur dépasse les deux voisins mitoyens d'une petite trentaine de cm ;

Considérant que le projet prévoit de modifier le revêtement actuellement placé (ardoise de teinte grise) par des tuiles en terre cuite de couleur rouge ; que les toitures voisines disposent également de toiture en tuiles de teinte rouge ;

Considérant que le caractère minime de la rehausse ne dépasse pas les inconvénients que tout propriétaire mitoyen en ville doit supporter et que l'impact sur les panneaux solaires voisins (n°34) n'est pas significatif ;

Considérant en effet que ces panneaux sont orientés plein sud et que l'intervention se passe à l'ouest ; qu'une rehausse de cet ordre pourrait engendrer une baisse de rendement de 1 à 2 % seulement ;

Considérant par conséquent que l'isolation de la toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'il revient au demandeur de prévoir un raccord harmonieux entre les toitures ;

Considérant que l'isolation des toitures permet d'augmenter de façon significative les performances énergétiques des bâtiments et leur confort thermique ; que cela répond aux objectifs publics de réduction de la consommation d'énergie ;

Considérant par conséquent que cette intervention est minime et favorable pour le bâti ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que la demande telle que présentée est également conforme au PPAS n° 28 ;

Considérant que la demande prévoit des actes et travaux en surplomb des propriétés voisines, à savoir la pose de cet isolant au-delà de la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il convient de fournir **l'accord écrit du voisin sur le projet, enregistré**, avant tout octroi de permis pour ces travaux ;

Considérant qu'en cas d'absence d'accord des voisins concernés, il conviendra de supprimer des plans les actes et travaux prévus en surplomb des propriétés voisines ;

Considérant que les châssis en façade avant sont en PVC de teinte blanche et la porte également ; que cette dernière est entièrement vitrée, sans divisions ;
Considérant qu'en situation de droit, les châssis et porte étaient en aluminium ; que la porte présentait une division et une ouverture rectiligne en maçonnerie ;
Considérant que les modifications intervenues en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la zone de recul ne présente aucune plantation en-dehors des zones d'accès à la porte de garage et d'entrée ; que cette zone est entièrement minéralisée ;

Considérant que la demande n'est pas acceptable en l'état et que la dérogation à cet égard est refusée ;

Considérant qu'il conviendra de verduriser de façon maximale les 3 zones entre les murs et les portes ainsi qu'au centre de la zone, entre les deux portes ; que de la pleine terre devra être retrouvée dans la mesure du possible (en fonction de l'emplacement de la citerne à mazout enterrée) ;

Considérant que de petits murets à rue devront être replacés à l'extrémité de ces zones verdurisées ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Vu l'avis SIAMU du 27/05/2026 portant les références CP.2026.1989.1115-2 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une verdurisation maximalisée de la zone de recul entre les deux portes ainsi que vers les deux limites mitoyennes avec repose des murets à rue (en fonction du positionnement de la citerne à mazout enterrée, à mentionner sur les plans) ;
- fournir l'accord du voisin pour la pose de l'isolant au-delà de la limite mitoyenne ou supprimer celle-ci ;
- rajouter les niveaux sur les plans (coupes) ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence et la dérogation en matière d'aménagement de zone de recul (titre I, art. 11) est refusée.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis, accompagnés des formulaires et autres documents modifiés.